

最 高 行 政 法 院 判 決

113年度上字第508號

上 訴 人 陳麗美

訴訟代理人 高傳盛 律師

被 上 訴 人 臺北市政府都市發展局

代 表 人 簡瑟芳

訴訟代理人 張藏文 律師

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，上訴人對於中華民國113年6月13日臺北高等行政法院112年度訴字第672號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人原為臺北市○○區○○○○社區管理委員會(下稱系爭管委會)第13屆主任委員(原任期自民國110年11月1日起至111年10月31日止)，前經被上訴人同意備查。嗣系爭管委會於111年9月5日向被上訴人報備解任主任委員即上訴人，並推選林燕芬(下稱林君)為系爭管委會第14屆主任委員(任期自111年8月10日起至112年8月9日止)，經被上訴人以111年9月26日北市都建字第1116048318號函(下稱系爭備查函)備查在案。林君於111年9月5日以臺北光復郵局000726號存證信函通知上訴人於文到7日內移交系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及印鑑大、小章等，然上訴人未依期移交，林君旋於同年月13日向被上訴人陳情，被上訴人審認上訴人涉違公寓大廈管理條例第20條規定，以111年10月4日北市都建字第1116049987號函(下稱111年10月4日函)通知上訴人於文到20日內以書面向臺北市建築管理工程處(下稱建管處)陳述意見，上訴人分別於111年9月30日及同年10月5日、12日、24

01 日、25日向建管處表示因林君偽造111年8月9日第13屆第2次
02 區分所有權人會議(下稱系爭會議)紀錄，選任林君為系爭管
03 委會第14屆主任委員亦不合法，故系爭備查函無效等語，經
04 建管處以111年10月31日北市都建寓字第1116052289號函復
05 其如認管理委員會會議或區分所有權人會議決議有瑕疵或有
06 偽造文書等情事，得循司法途徑解決等語。嗣上訴人仍未辦
07 理移交，被上訴人審認其已違反公寓大廈管理條例第20條規
08 定，依同條例第49條第1項第7款規定，以111年11月17日北
09 市都建字第11160571731號裁處書(下稱原處分1)裁處上訴人
10 新臺幣(下同)4萬元罰鍰，並命其於文到20日內改善完畢且
11 向建管處報備，逾期將依法續處直至改善為止。詎上訴人屆
12 期仍拒移交，並經林君以111年12月12日陳訴書向被上訴人
13 陳情，被上訴人遂再依同條例第49條第1項第7款及臺北市政
14 府處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準(下稱裁罰
15 基準)第2點項次16、第3點等規定，以111年12月19日北市都
16 建字第11160619221號裁處書(下稱原處分2，與原處分1合稱
17 原處分)裁處上訴人罰鍰8萬元，並命上訴人於文到20日內改
18 善完畢且向建管處報備。上訴人不服系爭備查函及原處分，
19 提起訴願，經臺北市政府以112年4月20日府訴二字第111608
20 8647號訴願決定(下稱訴願決定)就系爭備查函部分不受理並
21 駁回其餘部分後，向臺北高等行政法院(下稱原審)提起行政
22 訴訟，並聲明：(一)訴願決定及原處分、系爭備查函均撤銷。
23 (二)被上訴人應返還111年8月9日至111年10月31日上訴人為系
24 爭管委會第13屆主任委員之權利義務及公開道歉。(三)被上訴
25 人應給付上訴人400萬元及自113年2月27日起至清償日止，
26 按年息百分之5計算之利息。經原審112年度訴字第672號判
27 決(下稱原判決)駁回，上訴人仍不服，遂提起本件上訴。

28 二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯及原判決理由，均
29 引用原判決之記載。

30 三、經核原判決結論並無違誤，茲就上訴意旨補充論斷如下：

01 (一)公寓大廈管理條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：在
02 中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)
03 政府。」臺北市府業依臺北市府組織自治條例第2條及
04 行政程序法第15條規定，以104年3月26日府都建字第104620
05 09901號公告將臺北市府關於公寓大廈管理條例所定主管
06 機關權限，委任被上訴人辦理，並自104年5月1日起實施。
07 是被上訴人既受臺北市府委任執行公寓大廈管理條例之權
08 限，對於涉及該條例事件自屬有權決定機關。

09 (二)公寓大廈管理條例第20條規定：「(第1項)管理負責人或管
10 理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或
11 其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、
12 離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑
13 證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或
14 新管理委員會。(第2項)管理負責人或管理委員會拒絕前項
15 公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主
16 管機關或訴請法院命其公告或移交。」第28條第1項規定：
17 「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及
18 其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召
19 集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或
20 推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」第
21 29條第1、2項規定：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管
22 理負責人。」「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員
23 互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任
24 委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方
25 式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決
26 議。但規約另有規定者，從其規定。」第31條規定：「區分
27 所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權
28 人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出
29 席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人
30 數區分所有權四分之三以上之同意行之。」第32條第1項規
31 定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分

所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」第49條第1項第7款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。」公寓大廈管理條例施行細則第8條第1項規定：「本條例第二十六條第一項、第二十八條第一項及第五十五條第一項所定報備之資料如下：一、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊。二、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄或推選書或其他證明文件。」公寓大廈管理報備事項處理原則(下稱報備處理原則)第3點第1款規定：「報備事項：(一)公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。」第4點第1項第1款規定：「(第1項)申請程序：(一)申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。」依上開規定可知，公寓大廈管理委員會之成立或推選管理負責人，係依公寓大廈管理條例第28條第1項(或第26條第1項、第53條、第55條第1項)規定，經由召集區分所有權人會議，並依同條例第31條、第32條所定人數及區分所有權比例之出席、同意而決議為之，屬於私權行為，其依公寓大廈管理條例施行細則第8條及報備處理原則第3點、第4點規定程序申請報備，係使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會成立或推選管理負責人是否合法無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立或推選管理負責人資料作形式審查後，所為知悉區分所有權

01 人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立或推選
02 管理負責人，並未賦予任何法律效果。如對於管理委員會之
03 成立乃至主任委員之選任，有所爭執，則應循民事訴訟救濟
04 途徑解決。

05 (三)行政訴訟法第4條第1項規定：「人民因中央或地方機關之違
06 法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法
07 提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或
08 延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提起
09 撤銷訴訟。」可知，人民提起撤銷訴訟須以行政處分為其程
10 序標的，始具備合法要件。系爭管委會於111年9月5日向被
11 上訴人報備解任原主任委員即上訴人，並推選林君為新任主
12 任委員事宜，經被上訴人以系爭備查函同意其報備，系爭備
13 查函僅係對系爭管委會檢送之資料作形式審查，所為知悉區
14 分所有權人會議決議事項之觀念通知，並未賦予任何法律效
15 果，非屬行政處分，上訴人以之為程序標的而提起撤銷訴
16 訟，其訴為不合法，且無法補正。是上訴人聲明撤銷系爭備
17 查函部分，依行政訴訟法第107條第1項第10款規定，應以裁
18 定駁回。原審以上訴人起訴不合法，判決駁回此部分上訴人
19 之訴，結論並無不合，仍應維持。至於上訴意旨持實體事項
20 而主張被上訴人既未註銷先前對上訴人之備查，嗣同意林君
21 報備已屬違法，系爭備查函應予撤銷云云，自無可採。

22 (四)經查，上訴人原為系爭管委會第13屆之主任委員，任期自11
23 0年11月1日起至111年10月31日止，經林君連署請求召開臨
24 時區分所有人會議(下稱臨時會)，上訴人因此於111年8月9
25 日召開第13屆第2次臨時會，該會決議解除經由視訊區分所
26 有權人會議(即遴選上訴人之系爭管委會第13屆)選出之委員
27 會全體人員及3位候補人員，並重新遴選系爭管委會之成
28 員。嗣系爭管委會於111年9月5日向被上訴人報備解任主任
29 委員即上訴人，並推選林君為系爭管委會第14屆主任委員
30 (任期自111年8月10日起至112年8月9日止)事宜，經被上訴
31 人以系爭備查函備查在案。林君於111年9月5日以臺北光復

01 郵局000726號存證信函通知上訴人於文到7日內移交系爭管
02 委會社區帳冊、公共基金存摺及印鑑大、小章等，然上訴人
03 未依期移交，林君旋於111年9月13日向被上訴人陳情，被上
04 訴人以111年10月4日函通知上訴人於文到20日內以書面向建
05 管處陳述意見。嗣上訴人仍未辦理移交，被上訴人認其已違
06 反公寓大廈管理條例第20條規定，依同條例第49條第1項第7
07 款規定，以原處分1裁處上訴人4萬元罰鍰，並命上訴人於文
08 到20日內改善完畢且向建管處報備，逾期將依法續處直至改
09 善為止。上訴人居期仍拒移交，並經林君111年12月12日陳
10 訴書向被上訴人陳情，被上訴人遂再依同條例第49條第1項
11 第7款及裁罰基準第2點項次16、第3點等規定，以原處分2裁
12 處上訴人罰鍰8萬元，並命上訴人於文到20日內改善完畢且
13 向建管處報備等情，為原審依法確定之事實，核與卷證並無
14 不符。原判決業論明：依上訴人提出之臨時會開會通知記
15 載：「一、開會事由：住戶林君依公寓大廈管理條例第25條
16 第2項規定連署五分之一所有權人召開該會針對4議題討論。
17 ……八、議題討論：(1)追認第11-13屆管委會所有行政事務
18 決議之內容。(2)解除經由視訊區分所有權人會議選出之委員
19 會全體人員及3位候補人員。(3)取消經由視訊會議投票同意
20 通過之所有議題、項目及修訂之內容。(4)重新遴選管理委員
21 會之成員。……」足見臨時會係因林君請求上訴人召開，並
22 針對上揭4項議題討論。再參以上訴人所提出臨時會會議紀
23 錄：「四、會議主席：主任委員陳麗美……八、討論事項及
24 決議：議題討論第(1)案：追認第11-13屆管委會所有行政事
25 務決議之內容。……決議：74位決議通過追認。議題討論第
26 (2)案：解除經由視訊區分所有權人會議選出之委員會全體人
27 員及3位候補人員。……決議：74位決議通過解除經由視訊
28 選出之委員會人員。議題討論第(3)案：取消經由視訊會議投
29 票同意通過之所有議題、項目及修訂之內容。……決議：74
30 位決議通過取消經由視訊會議投票同意通過之所有議題、項
31 目及修訂之內容。議題討論(4):重新遴選管理委員會之成

員。……決議：75位決議通過重新遴選管理委員會之所有成員。九、散會(主席宣布散會，於15：15結束)」，核與被上訴人於原審所提出之系爭會議紀錄大致相符，其記載之案由及決議均相同，不同者為主席、結束時間及第4案重新遴選之管理委員會委員、開票結果及職務分配，衡情該次會議已決議通過重新遴選系爭管委會委員，自應繼續進行選任程序。是上訴人擔任主席之臨時會，自解散時間即當日下午3時15分後，則由林君擔任主席續開系爭會議，直至票選系爭管委會之新委員、開票結果及職務分配後才結束，可知被上訴人依系爭會議紀錄，形式上認林君為系爭管委會新主任委員，而以系爭備查函同意備查，並無違誤。上訴人既經解任主任委員，即負有公寓大廈管理條例第20條所定移交義務，林君於111年9月5日以存證信函催告上訴人於文到7日內履行交接義務，迄被上訴人以111年10月4日函通知後，上訴人仍拒不移交，主觀上顯係出於故意，是被上訴人以原處分裁處上訴人罰鍰4萬元及8萬元，並無裁量瑕疵。因認上訴人訴請撤銷原處分部分，為無理由，至其依行政訴訟法第7條及國家賠償法合併請求損害賠償部分，亦失所據，均應駁回等語，業已詳述其判斷之依據及得心證之理由，並就上訴人之主張何以不足採取予以論駁甚明，核無違反論理法則、經驗法則、證據法則或判決理由不備等情事，尚無判決違背法令情事。上訴意旨執其一己見解主張：當天上訴人雖有召開臨時會，但林君偽造系爭會議紀錄，捏造其為召集人，上訴人未經合法罷免及解任主任委員，林君並非合法之新主任委員，故其無移交義務云云，洵非可採。

(五)至於上訴人指摘系爭管委會前主任委員謝芸庭(下稱謝君)在其屆期結束，逕自召開第14屆區分所有權人會議，推選林君為主任委員，嗣因法院判決致須重新召開區分所有權人會議，始改選上訴人為系爭管委會新第13屆主任委員(110年10月28日經被上訴人同意備查)，然謝君竟將社區印章等交給林君，經上訴人譴責其違反公寓大廈管理條例第20條之交接

01 義務，謝君始於111年3月2日將社區印章移交上訴人，然被
02 上訴人長達4個月均未對其裁罰，但不到2個月即以原處分裁
03 罰上訴人，已違反行政程序法第6條不得差別待遇原則。又1
04 11年10月5日主管機關插手銀行變更印鑑，林君已申請新印
05 鑑，不需上訴人移交，而物業公司於111年10月26日將會計
06 帳冊、財務報表移交林君，林君明知已交接卻誣賴上訴人不
07 移交，故原處分裁罰上訴人為不合法云云。惟查，上訴人與
08 謝君間有關係爭管委會交接印章之糾紛，係發生於110年10
09 月28日至111年3月2日之間，與本件111年8月9日解任上訴人
10 之主任委員職務後所生移交義務，並不相同，且被上訴人之
11 裁罰另涉催告及陳述意見通知等時點及行政裁量空間，未可
12 一概而論。又依公寓大廈管理條例第20條第1項規定，管理
13 負責人應於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收
14 支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交
15 新管理負責人或新管理委員會。上訴人於原審雖提出系爭管
16 委會第14屆緊急會議紀錄、物業公司移交清冊、林君112年1
17 2月19日公告，然查其均非上訴人與新任管理委員會辦理移
18 交之紀錄。且林君112年12月19日公告即指上訴人拒絕交
19 接，因而通知其列席釐清任內財務狀況，顯見其未完全履行
20 移交義務致生後續糾紛。原判決亦指明：謝君是否違反公寓
21 大廈管理條例第20條規定，應由被上訴人就該案違規事實加
22 以調查另為適法處理，且其與本件情節並不相同，自不得比
23 附援引，是本件並無上訴人所指違反行政程序法第6條之情
24 形。又林君既經被上訴人同意備查為系爭管委會新主任委
25 員，上訴人自應以林君為移交對象辦理移交，與林君是否變
26 更印鑑章或物業公司之移交無涉，上訴人所稱均無法卸免其
27 移交義務等語，經核亦無不合。是上訴人上開主張，自無足
28 採。

29 (六)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴
30 意旨仍執前詞及其他與判決結果無涉之理由指摘原判決違背
31 法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

01 四、據上論結，本件上訴為無理由，依行政訴訟法第255條第1
02 項、第98條第1項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

04 最高行政法院第二庭

05 審判長法官 高 愈 杰

06 法官 林 麗 真

07 法官 林 秀 圓

08 法官 楊 坤 樵

09 法官 李 明 益

10 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

11 中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

12 書記官 章 舒 涵